Ihre Erst-Einschätzung für

Dufourstraße 2
04107 Leipzig · *Zentrum-Süd*

Eigentumswohnung | 61 m² Wohnfläche | Erstellt am 25.09.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

205.000 – 280.000 €

entspricht 3.361 – 4.590 €/m² bei 61 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 240.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±80.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

1.700 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.950 €/m²

ø Kaufpreis Wohnungen in Zentrum-Süd — über dem Leipzig-Schnitt von 3.000 €

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand Q2/2026

Gründerzeit geprägt

Ihr Straßenzug: Musikviertel als Flächendenkmal und Südvorstadt-Nähe — dauerhaft gefragte Lage bei Eigennutzern und Anlegern.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN ZENTRUM-SÜD

Alle 374 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

61 m² · Bj. 1998



✓ VERKAUFT

2-Zimmer-Wohnung

54 m² · Bj. 1996



✓ VERKAUFT

3-Zimmer-Wohnung

80 m² · Bj. 1900

IHRE MIKROLAGE IN ZENTRUM-SÜD

Anbindung	Tram 2/9/10/11/16 auf Karl-Liebknecht-Straße, S-Bahn Wilhelm-Leuschner-Platz und Bayerischer Bahnhof — alles fußläufig.
Grün & Freizeit	Clara-Zetkin-Park direkt am Musikviertel, dazu Floßplatz und Mendelssohn-Ufer — Grün auf Premium-Niveau.
Nahversorgung	Karl-Liebknecht-Straße als Leipzigs Szenemeile mit Cafés, Restaurants und Einzelhandel in Gehweite.
Bildung	Zwei Grundschulen, Petrischule, Gerda-Taro-Gymnasium und Evangelisches Schulzentrum — starke Schulinfrastruktur.

WARUM IHRE SPANNE 80.000 € BREIT IST

Diese fünf Faktoren kennt keine Datenbank und kein Online-Rechner — sie zeigen sich erst bei der Besichtigung:

Zustand & Modernisierungsstand Bad, Elektrik, Fenster — der größte Einzelhebel	**bis ±15 %**
Ausstattung & Details Parkett, Stuck, Einbauküche, Aufzug	**bis ±8 %**
Grundriss & Schnitt 61 m² sind nicht gleich 61 m² — Zimmerzahl & Nutzbarkeit	**bis ±7 %**
Etage, Balkon, Ausrichtung Süd-Balkon im 3. OG vs. EG zum Hof	**bis ±6 %**
Energetik & WEG-Lage Heizung, Rücklagen, anstehende Beschlüsse	**bis ±10 %**



Von der Spanne zur ehrlichen Zahl: 20 Minuten.

Ich schaue mir Ihre Wohnung persönlich an und sage Ihnen, wo genau in dieser Spanne sie steht — und mit welcher Strategie Sie ans obere Ende kommen. Kostenlos, unverbindlich, ohne Verkaufsdruck.

Sven Butterling · 0341 989 859 00 · butterling-immobilien.de

Diese Erst-Einschätzung basiert auf Lage- und Marktdaten zum Erstellungszeitpunkt und Ihren Angaben (Objektart, Wohnfläche). Sie ist eine unverbindliche Orientierung und keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB / der ImmoWertV. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.